

# **„PLAC FARSKI”**

## **Opis nieruchomości**

Do oddania w najem przeznaczone zostały cztery samodzielne lokale usługowe na parterze w budowanym budynku, usytuowanym przy powstającym placu miejskim tzw.: „Placu Farskim”. W centrum w/w placu położonego u wlotu ulicy Ks. Kupilasa do ulicy Lędzińskiej zlokalizowano fontannę oraz inne obiekty małej architektury podnoszące atrakcyjność przestrzeni publicznej. Każdy lokal ma samodzielne wejście z płyty placu oraz odrębne opomiarowanie za zużyte media tj. energię elektryczną, ogrzewanie pomieszczeń, zużycie ciepłej wody użytkowej oraz zimnej wody. Opłata za zużyte ścieki będzie wynikała z ilości zużytej zimnej wody oraz ciepłej wody użytkowej. Koszty jednostkowe za zużyte media ustali administrator. Najemca będzie też ponosił koszty wywozu odpadów i śmieci.

### **Opis zagospodarowania przestrzeni przy budynku.**

Pomiędzy budynkiem biblioteki a przedmiotowym budynkiem z wydzielonymi pomieszczeniami pod wynajem uformowano pięciokątny plac – „rynek”.

W centralnej części rynku zaprojektowano fontannę, która spotęguje efekt skupiania się mieszkańców w przestrzeni “centrum”. Oprócz fontanny – umieszczono tam również kamienny cokół dla średniowiecznego dzwonu. Całość kompozycji placu dopełniają rzędy latarni i ławki.

Uciążliwe sąsiedztwo tranzytowej ulicy Lędzińskiej zostanie ograniczone poprzez dodanie szpalery drzew i odtworzenie kamiennego muru z bramą i furtami dającymi łącznie odczucie bezpieczeństwa, jednak bez utraty kontaktu i otwarcia widokowego wnętrza placu dla podróżujących samochodami i przechodniów.

Zawsze potrzebne w sąsiedztwie centralnych części miasta miejsca parkingowe zlokalizowano w najbliższym sąsiedztwie na obniżonej polanie za pocztą, pomiędzy budynkami biblioteki i poczty, przed budynkiem poczty od strony ulicy Lędzińskiej oraz od strony północno-wschodniej budynku poczty, ogółem ok 40 miejsc.

Szpalery drzew podkreślają przebieg zaprojektowanych ciągów i pasaży pieszych, a także granic własnościowych. Nawierzchnię placu zaprojektowano z klinkieru drogowego identycznego z już zastosowanym w otoczeniu biblioteki; poszczególne, barwne pola rozdzielać będą pasy kostki granitowej; pozostałe przestrzenie parkingów i dojazdów będą układane z kostki betonowej brukowej.

Odtworzony zostanie mur wzdłuż ulic Lędzińskiej i Kupilasa wraz z rekonstrukcją bramy z furtami w okolicy ich skrzyżowania. Różnicę poziomów na placu pokonano przy pomocy 3 rzędów żelbetowych, prefabrykowanych ścianek z betonu architektonicznego oraz bloków stopnicowych.

### **Ogólny opis budynku.**

Budynek posiada dwie kondygnacje użytkowe i nieużytkowe poddasze, murowaną konstrukcję ścian, żelbetowe, monolityczne stropy i drewnianą konstrukcję dachu pokrytą dachówką ceramiczną.

Na parterze zlokalizowano 5 lokali o zróżnicowanej powierzchni, z czego 4 przeznaczono do oddania w najem. Jeden z nich zaproponowano przeznaczyć na gastronomię (np. restaurację, kawiarnię), pozostałym nie przypisano funkcji, zaopatrując jedynie każdy w węzeł sanitarno-socjalny. Na parterze jest też pomieszczenie techniczne przyłączy i dystrybucji mediów.

Na pięttrze zaprojektowano 3 lokale przeznaczone na działalność kulturową, siedziby stowarzyszeń

społecznych oraz część biurową, które posiada antresolę, z której będzie można sterować 3 zegarami w wieży.

Piętro skomunikowano dwoma klatkami schodowymi: główną, uzupełnioną o windę dla niepełnosprawnych oraz pomocniczą, wynikającą z potrzeb ewakuacji.

Tynki zewnętrzne – nastyropianowe, wapienno-krzemianowe, w części frontowej parteru okładzina kamienna - piaskowiec kremowy cięty, w warstwie cokołowej (pierwszy rząd od ziemi) granit żółty, w pozostałej części parteru – tynki cienkowarstwowowe. Podstawowa grubość ocieplenia – 15cm.

Tynki wewnętrzne gipsowe, malowane farbami krzemianowymi lub lateksowymi na biało. Ścianki działowe - "Porotherm 11,5". Stolarka drzwi zewnętrzna, witryn i przeszkleń wewn. - aluminium; stolarka okien aluminium, drzwi wewnętrzne wraz ze ściankami szklanymi aluminiowe a pozostałe z płyt meblarskich. Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka "w koronkę" czerwona. Posadzki ceramiczne. Wysokość pomieszczeń pod wynajem ok. 330 cm, układ pomieszczeń zgodnie z załączonym rysunkiem (kolorem różowo-filetowym pogrubionym kolorem zaznaczono lokale pod wynajem: LOKAL KOMERCYJNY 1, LOKAL KOMERCYJNY 2, LOKAL KOMERCYJNY 3, LOKAL KOMERCYJNY 4.

Obiekt wyposażony będzie w instalacje wod.-kan., cwu., c.o., elektryczną, telefoniczną, logiczną, wentylacji grawitacyjnej, a w obrębie restauracji oraz dużej sali klubowej wentylacji mechanicznej. WC i zaplecze socjalne pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem będą wykończone płytkami zgodnie z wymaganiami przepisów oraz wyposażone będą w muszle ustępową, umywalkę oraz zlewozmywak.

Wynajmujący dopuszcza wykonanie aranżacji wnętrza pomieszczeń przez Wynajmujących, po zawarciu stosownych umów o najem w uzgodnieniu i za pisemną zgodą Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Łędziny.

Wrysowane meble, urządzenia i wyposażenie lokali komercyjnych są pokazaniem możliwej aranżacji w szczególności do zaplecza lokalu gastronomicznego, która była niezbędna do symulacji obliczeń instalacji wentylacji mechanicznej i kanalizacji tłuszczowej nie są jednak integralną częścią wyposażenia. Będą one przedmiotem weryfikacji i zostaną dostarczone przez najemców lokali wg indywidualnych potrzeb.

### **Wyszczególnienie lokali pod wynajem:**

#### **LOKAL KOMERCYJNY 1: 51,00 m<sup>2</sup> na co składają się:**

- 1.1. lobby 43,00
- 1.2. zaplecze socjalne 4,20
- 1.3. wc pers. 3,80

#### **LOKAL KOMERCYJNY 2: 137,70 m<sup>2</sup> na co składają się:**

- 2.1. lobby 58,20
- 2.2. wc kobiet i niep. 3,10
- 2.3. wc mężczyzn 3,60
- 2.4. bufet 8,50
- 2.5. mag.napojów 2,70
- 2.6. zmywalnia 7,00
- 2.7. magazyn warzyw 2,10
- 2.8. obróbka warzyw i jaj 3,50
- 2.9. sień i mag.opakowań 4,50
- 2.10. mop i mag.śr.czyst. 0,90
- 2.11. korytarz 10,70

- 2.12. kuchnia 20,30
- 2.13. mag.prod.chłodniczych i suchy 4,90
- 2.14. szatnia pers.4,90
- 2.15. wc pers.2 ,80

**LOKAL KOMERCYJNY 3: 45,60 m<sup>2</sup> na co składają się:**

- 3.1. lobby 39,60
- 3.2. zaplecze socjalne 3,20
- 3.3. wc pers. 2,80

**LOKAL KOMERCYJNY 4: 27,10 m<sup>2</sup> na co składają się:**

- 4.1. lobby 20,70
- 4.2. zaplecze socjalne 3,20
- 4.3. wc pers. 3,20

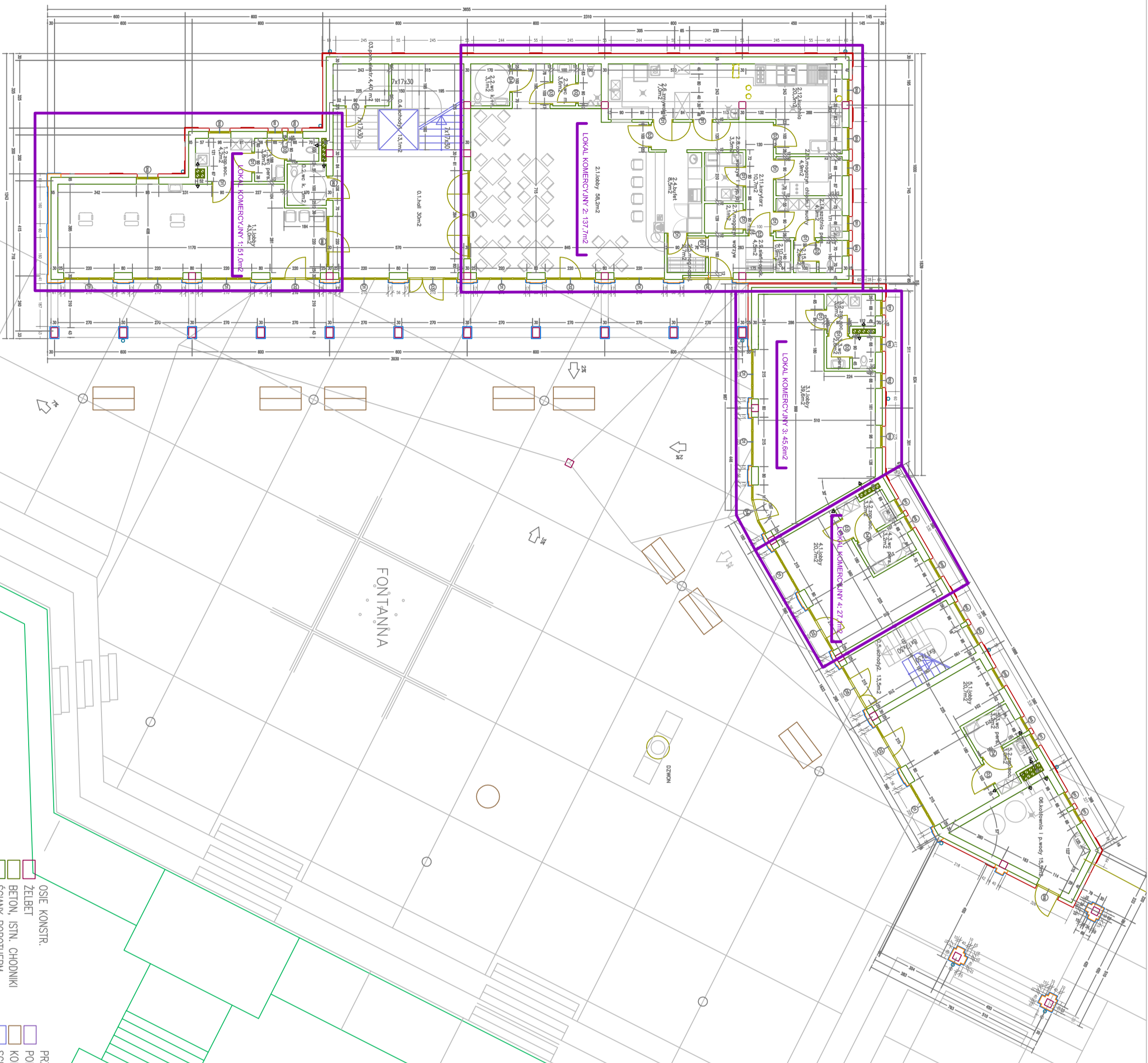
Planowany termin rozpoczęcia użytkowania pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem nastąpi w styczniu 2014 r. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość przedłużenia powyższego terminu do 6 miesięcy a w przypadku wystąpienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w obecnym momencie, a mogących uniemożliwić zawarcie umowy o najem do odstąpienia z podpisania umowy.

Wszelkie zmiany w budynku będą podlegały uzgodnieniu z Administratorem oraz za pisemną zgodą Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Łęczyny.

W szczególności, z uwagi na znaczenie obiektu i walory architektoniczne wszelka ingerencja w estetykę zewnętrzną obiektu, jak również wszelkie elementy zewnętrzne jak szyldy, itp. muszą być uzgodnione i za pisemną zgodą Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Łęczyny.

Informacji technicznych o przedmiocie najmu można uzyskać w Wydziale Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Łęczyny tel. (32) 21-66-511 wew. 154 (Krzysztof Basiaga).

ULICA KUPILASA



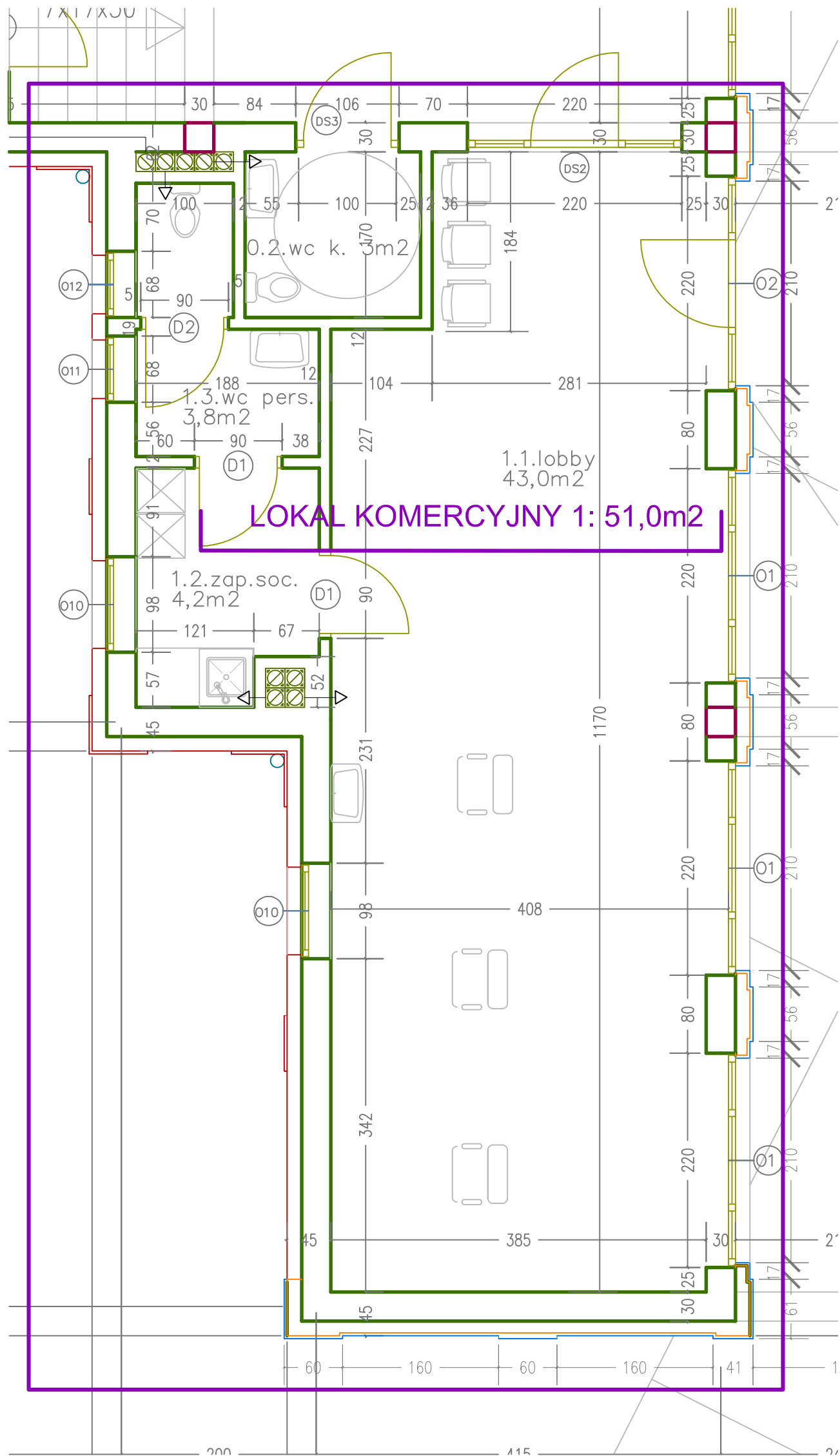
FONTANNA

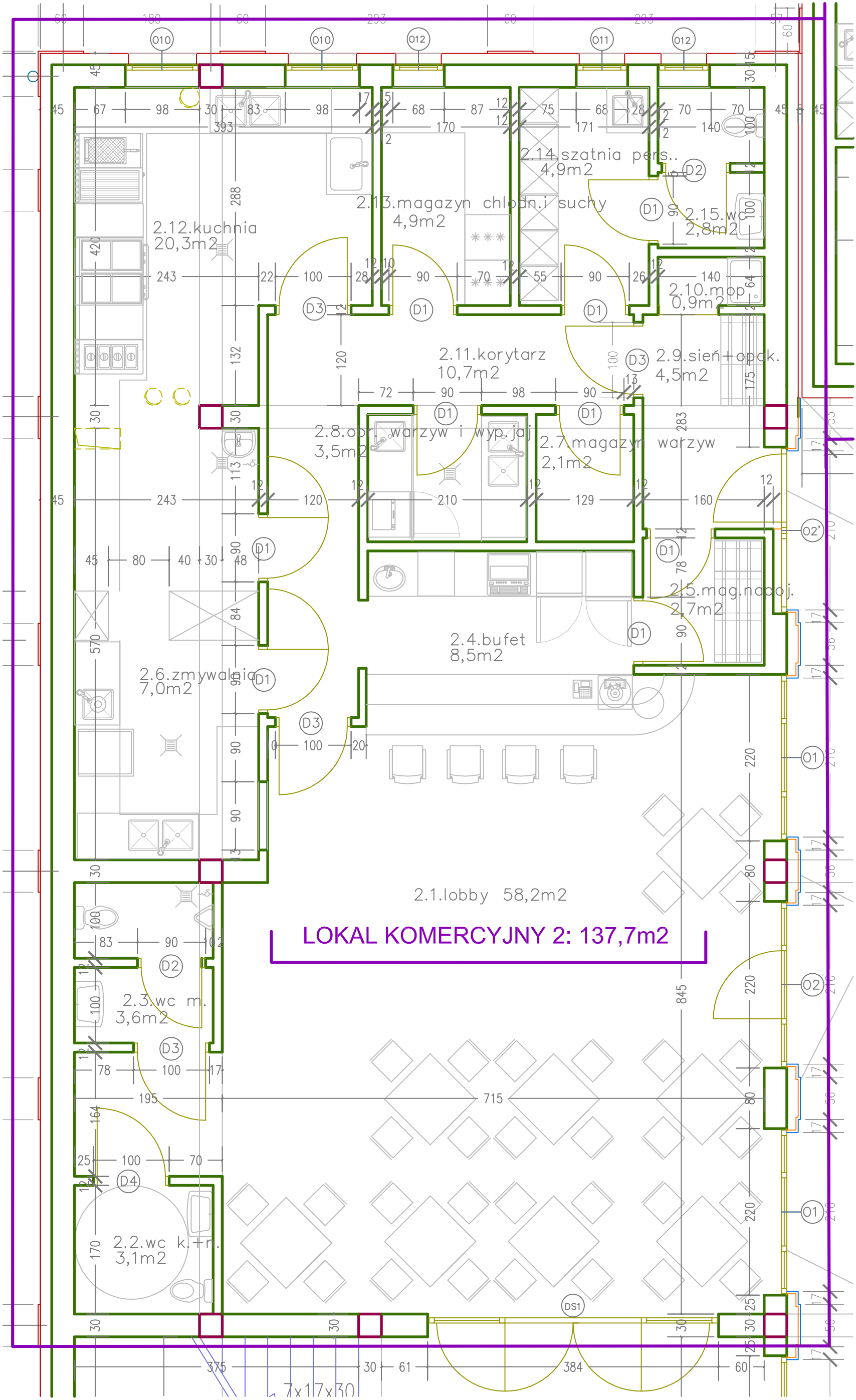
BUDYNEK  
BIBLIOTEKI  
MIEJSKIEJ  
Lędziny, ul.  
Lędzińska 86

- SKALA: 1:150
- OSE KONSTR.
  - ZELBET
  - BETON, ISTN. CHODNIKI
  - SCIANY POROTHERM
  - OKNA I DRZWI
  - LINE WIDOKOWE
  - KAMIEN

- PRZEKROJE
- POKRYCIE DACHU
- KONSTR. DREWNIANA, LAMKI
- SCHODY, WARSZY STR.
- OPISY, LATARNIE
- STRZODUR
- WELNA MINERALNA

ULICA LĘDZIŃSKA





**LOKAL KOMERCYJNY 2: 137,7m<sup>2</sup>**

2.12.kuchnia  
20,3m<sup>2</sup>

2.13.magazyn chłodn.i suchy  
4,9m<sup>2</sup>

2.14.szatnia pers..  
4,9m<sup>2</sup>

2.15.w.c.  
2,8m<sup>2</sup>

2.10.mop.  
0,9m<sup>2</sup>

2.11.korytarz  
10,7m<sup>2</sup>

2.9.sień+opk.  
4,5m<sup>2</sup>

2.8.obr.warzyw i wyp.jaj  
3,5m<sup>2</sup>

2.7.magazyn warzyw  
2,1m<sup>2</sup>

2.6.zmywalnia  
7,0m<sup>2</sup>

2.4.bufet  
8,5m<sup>2</sup>

2.5.mag.napoj.  
2,7m<sup>2</sup>

2.1.lobby 58,2m<sup>2</sup>

2.3.wc m.  
3,6m<sup>2</sup>

2.2.wc k.+r.  
3,1m<sup>2</sup>

7x17x30



